

3131

Mieterstreckung. Härte einer Kündigung, die etwas über einen Monat nach Beginn des Mietverhältnisses eintrifft (Art. 267 a ff. OR).

Am 5. Mai 1988 hatten die Parteien einen Mietvertrag für ein 4½-Zimmerhaus abgeschlossen mit Mietbeginn auf den 1. August 1988. Im Sommer 1988 wurde das Mietobjekt verkauft. Mit Schreiben vom 7. September 1988 kündigte der neue Eigentümer dem Mieter das Mietverhältnis auf den 31. Januar 1989. Das Mieterstreckungsgesuch wurde vom Kantonsgerichtspräsidenten und auf Appellation hin vom Obergerichtspräsidenten aus folgenden Erwägungen bewilligt:

Nach Art. 267 a OR kann der Richter ein Mietverhältnis für Wohnungen um höchstens ein Jahr erstrecken, wenn die gültige Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Mieterinteressen sind im Erstreckungsverfahren den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen und abzuwägen. Nachdem die Gültigkeit der Kündigung vom 7. September 1988 nicht umstritten war, hatte die Interessenabwägung stattzufinden.

Es ist offensichtlich, dass eine Kündigung, die einen guten Monat nach Bezug des Mietobjekts eintrifft, eine besondere Härte für den Mieter darstellt. Diese Härte wurde auch dadurch nicht wesentlich gemildert, dass anstelle der gesetzlich möglichen Kündigungsfrist von 3 Monaten eine solche von 4 Monaten zur Anwendung gelangte. Das Mieterstreckungsgesuch erwies sich demnach als begründet. Dem Mieter war unter diesen Umständen eine verlängerte Frist zuzubilligen, um sich ein geeignetes Ersatzmietobjekt zu suchen.

OGP 30.11.1988